MOREE GELDERBLOM

ADVOCATEN

mr. drs. S.O. Voogt, LL.M.
mr. P.N. Langstraat
mr. drs. S. Visser
mr. A.J.C. van Bemmel
mr. drs. M.C. van Meppelen Scheppink
mr. drs. P.A. Visser
mr. H.R. Hipse
mr. M.J. Goedhart

mw. mr. G.J. de Jongste
mw. mr. A. van der Schee
mr. J.H. Bargeman
mw. mr. M.A. Hoogendoorn
mr. C.J.H. Anker

Gemeente Sluis
Ingekomen
06 JUNI 2022
NR.

22.0005055
mw Inkomende documenten Gemeente Sluis

PER AANGETEKENDE POST EN
PER GEWONE POST
Gemeenteraad van Sluis
Postbus 27
4500 AA OOSBURG

Rotterdam, 3 juni 2022

Direct telefoonnr. : 010 - 244 50 89
Direct faxnummer : 010 - 425 31 70
E-mailadres : vctverkroost@mglaw.nl

Rotterdam
Postbus 25006
3001 HA Rotterdam
Heemraadssingel 155-157
3022 CE Rotterdam
T 010-477 67 77
F 010-425 31 70

E algemeen@mglaw.nl
I www.mglaw.nl

Inzake · 'gemeente Sluis
Onze ref. : 20220623.VER
Betreft : zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'Regiopark Oostburg'

Geachte Raad,

In bovenvermelde zaak behartig ik de belangen van

Cliënten hebben kennisgenomen van het ontwerpbestemmingsplan 'Regiopark Oostburg'. Het plan ziet toe op het mogelijk maken van dag- en verblijfsrecreatie, horeca, evenementen en de ontwikkeling van een woning. Door deze maak ik namens cliënten gebruik van de mogelijkheid om ter zake het ontwerpbestemmingsplan een zienswijze in te dienen.

<u>Visiedocument Krachtig Verbonden</u>

Het visiedocument Krachtig Verbonden bevat op hoofdlijnen de koers die de gemeente ten aanzien van het ruimtelijk-economisch en sociaal-maatschappelijk beleid wenst te voeren. Het document vormt een zogenaamde structuurvisie. Op pagina 26 van voornoemd document staat dat nieuwvestiging van verblijfsrecreatie niet meer is toegestaan.

Stichting derdengelden Moree Gelderblom IBAN NL46 INGB 0693 7015 79 - BIC INGBNL2A

Alle werkzaamheden worden verricht op grond van een overeenkomst van opdracht met Moree Gelderblom Advocaten, een maatschap van besloten vennootschappen.
Op de overeenkomst zijn de algemene voorwaarden van toepassing, die op 8 juni 2017 zijn gedeponeerd bij het griffie van de rechtbank te Rotterdam onder nummer AF 33/2017. Daarin is een beperking van de aansprakelijkheid opgenomen.
De algemene voorwaarden worden op verzoek toegezonden en kunnen ook worden geraadpleegd op www.mglaw.nl.

Hoe verhoudt de structuurvisie zich ten opzichte van het thans voorliggende ontwerpbestemmingsplan?

Ditzelfde geldt voor de visie van uw gemeente op het behouden van een open en ruimtelijk karakter van het buitengebied. Het toevoegen van een recreatieterrein tast het open en ruimtelijk karakter van dit buitengebied aan. Dit is evenmin in overeenstemming met het visiedocument Krachtig Verbonden.

Betreffende de toegestane woning het volgende. Blijkens het visiedocument is permanente bewoning op het verblijfsrecreatieterrein niet gewenst. Het thans voorliggende ontwerpbestemmingsplan laat binnen het plangebied een woning toe. In deze woning mag permanent gewoond worden.

Het voorliggende ontwerpbestemmingsplan is op meerdere fronten dus niet in overeenstemming met de uitgangspunten van de structuurvisie.

Bestaand stedelijk gebied

Het bestaand stedelijk gebied is het bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur (zie artikel 1.1.1, eerste lid en onder h, van het Besluit ruimtelijke ordening).

De vraag of een plangebied als een bestaand stedelijk gebied kan kwalificeren hangt af van de omstandigheden van het geval, de specifieke ligging, de feitelijke situatie, het bestemmingsplan en de aard van de omgeving.

Bij de beantwoording van deze vraag moet worden beoordeeld of het voorgaande bestemmingsplan binnen het gebied reeds een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca mogelijk maakt, of het gebied op grond van het voorgaande plan kan worden beschouwd als bij een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur. Als het voorgaande plan een zodanig samenstel van bebouwing mogelijk maakt, of het gebied als behorend bij zodanig bestaand stedenbouwkundig samenstel kan worden aangemerkt, ziet het nieuwe plan op bestaand stedelijk gebied. Ik verwijs u hiervoor ook naar een uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724.

Het plangebied is niet gelegen in het bestaand stedelijk gebied als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder h, van het Bro. Het voorgaande bestemmingsplan maakt geen stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca mogelijk. Het plangebied kan ook niet als behorend bij zodanig bestaand stedenbouwkundig samenstel worden aangemerkt.

Nu er geen sprake is van bestaand stedelijk gebied had het op uw gelegen om te motiveren waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in deze behoefte kan worden voorzien.

Recreatie

Op de gronden met de bestemming 'Recreatie' zijn ex artikel 3.1, aanhef en onder g, van het ontwerpbestemmingsplan verblijfsrecreatie-eenheden toegestaan. Een verblijfsrecreatie-eenheid is een chalet, een recreatiewoning of enig ander gebouw voor recreatief nachtverblijf voor één huishouden.

Uit het ontwerpbestemmingsplan blijkt echter niet wat wordt verstaan onder "recreatief nachtverblijf". Betreft dit nachtverblijf voor enkele avonden, enkele weken of zelfs enkele maanden? Vanuit het oogpunt van rechtszekerheid is het wenselijk om in het ontwerpbestemmingsplan te duiden wat wordt verstaan onder "recreatief nachtverblijf". In dat kader wijs ik u op artikel 3.5.3, onder f, van het ontwerpbestemmingsplan, waarin recreatie-groepskamperen wel is gemaximeerd.

Voorts geldt op grond van artikel 3.5.1, onder c, van het ontwerpbestemmingsplan een verbod op het organiseren van grootschalige evenementen. Uit de planregels blijkt echter niet wat een grootschalig evenement is. Cliënten verzoeken u een definitie op te nemen van "grootschalig evenement", zodat daar in de toekomst geen onduidelijkheid over hoeft te bestaan.

Krachtens artikel 3.1, aanhef en onder j, van het ontwerpbestemmingsplan zijn ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie-groepskamperen' tevens overnachtingsmogelijkheden toegestaan, uitsluitend kampeermiddelen en uitsluitend ten behoeve van groepsactiviteiten.

In artikel 3.5.3, onder e, van het ontwerpbestemmingsplan is een beperking opgenomen voor het aantal plaatsen voor groepskamperen. In de periode van 15 maart tot en met 15 november zijn maximaal 50 plaatsen voor groepskamperen toegestaan, waar maximaal 200 personen gelijktijdig in kampeermiddelen mogen overnachten.

Moeten cliënten dit zo begrijpen dat er in de periode vanaf 15 november tot en met 14 maart geen specifieke vorm van recreatie-groepskamperen is toegestaan?

Ten slotte wordt gewezen op de Kadernota recreatief verblijf. Onder paragraaf 4.2.1 van de Kadernota recreatief verblijf wordt aangegeven dat er conform het beleid geen nieuwvestiging van verblijfsrecreatieterreinen meer wordt toegestaan.

Hoe ziet u het thans voorliggende ontwerpbestemmingsplan in relatie tot het beleid om geen nieuwvestiging van verblijfsrecreatieterreinen meer toe te staan?

In dat kader wordt overigens opgemerkt dat in de voorwaarden bij de prijsvraag ook is opgenomen dat verblijfsrecreatie als hoofdfunctie niet mogelijk is. Uit het thans voorliggende ontwerpbestemmingsplan blijkt niet dat verblijfsrecreatie geen hoofdfunctie is. Derhalve is het ontwerpbestemmingsplan in strijd met het beleid alsmede de voorwaarden zoals weergegeven bij de prijsvraag.

Voorts vragen cliënten zich af wat u verstaat onder "specifieke vorm van recreatie - broedplaatsactiviteiten". Kunt u inzichtelijk maken welke activiteiten hier allemaal onder zouden moeten vallen? De activiteiten die hier blijkens de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan onder zouden moeten vallen, passen volgens cliënten niet binnen de bestemming "Recreatie", omdat dit bedrijfsmatige activiteiten zijn.

Cliënten stellen overigens voor om de groenstrook aan de zijde van de Dierkensteenweg ook 100 meter breed te maken, zodat de broedplaatsactiviteiten verder van de woningen plaatsvinden.

Bouwen

In artikel 3.2.2, aanhef en onder c, van het ontwerpbestemmingsplan is een bouwregel opgenomen voor de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen ten behoeve van verblijfsrecreatie-eenheden. De gezamenlijke oppervlakte van gebouwen ten behoeve van verblijfsrecreatie-eenheden is vastgesteld op 1.400 m². Vallen de groepsaccommodaties hier ook onder? Als dat niet het geval is, is het wellicht raadzaam om de totale oppervlakte aan gebouwen ten behoeve van verblijfsrecreatie-eenheden alsmede groepsaccommodaties te maximaleren, mede gelet op het feit dat deze bouwwerken gebouwd kunnen worden in en buiten het bouwvlak (zie artikel 3.2.2, aanhef en onder b, van het ontwerpbestemmingsplan).

In artikel 3.2.4, aanhef en onder c, van het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen dat de bouwhoogte van antennes maximaal 5 meter bedraagt. Vanaf welk punt wordt dit gemeten? Is het ook toegestaan om een antennen van 5 meter te plaatsen op een bouwwerk?

Verder lijken cliënten uit artikel 3.2.4, aanhef en onder f, van het ontwerpbestemmingsplan op te maken dat erf- en perceelafscheidingen maximaal 3 meter hoog mogen zijn. Om welke reden is hier afgeweken van de afmetingen van een vergunningsvrij erf- of perceelafscheiding als bedoeld in bijlage II van het Besluit Omgevingsrecht?

Parkeren

Op grond van artikel 3.5.1, onder f, van het ontwerpbestemmingsplan is uitsluitend ten behoeve van vergunningplichtige evenementen het toegestaan parkeercapaciteit buiten het eigen terrein te gebruiken. Waar zou moeten worden voorzien in deze parkeercapaciteit? Met andere woorden: welke locatie moet hiervoor worden gebruikt?

Evenement

In het ontwerpbestemmingsplan is een definitie opgenomen van evenement. Verstaat u onder evenementen eveneens festivals?

Er is wel een eindtijd opgenomen voor het voortbrengen van muziek, maar niet voor het evenement. Cliënten hebben er belang bij dat de eindtijd van de verschillende soorten evenementen in het bestemmingsplan wordt bepaald.

Verder valt op dat in het ontwerpbestemmingsplan niets is opgenomen over het maximaal aantal bezoekers. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is dit wel van belang. Er moet immers onderzocht worden of de omgeving is ingericht op het ontvangen van grote aantallen bezoekers.

Bodem

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan kan in ieder geval gebruik worden gemaakt van gegevens en onderzoeken die niet ouder zijn dan twee jaar (artikel 3.1.1a van het Besluit ruimtelijke ordening). Het verkennend bodemonderzoek lijkt te zijn uitgevoerd in 1998.

Naar de stellige overtuiging van cliënten kan dit zeer verouderde onderzoek niet ten grondslag worden gelegd aan de vaststelling van het bestemmingsplan.

Verkeer

Cliënten kunnen zich niet verenigen met uw visie op het verkeer en de verkeersaantrekkende werking van het plan. Het is onduidelijk waar de schattingen op zijn gebaseerd. Ook is onduidelijk welke evenementen binnen het plangebied zijn toegestaan. Aangezien het type evenementen niet bekend is, kan ook geen inschatting worden gemaakt van de geluidsbelasting op de omliggende woningen.

Aantasting natuur

Cliënten stellen dat de natuur zich zonder menselijke tussenkomst kan ontwikkelen. In de afgelopen jaren hebben zich in het plangebied meerdere dieren gevestigd. Ook de ontwikkeling van de flora heeft niet stilgestaan. Cliënten menen dat het ecologisch onderzoek, mede gelet op voornoemde ontwikkelingen, moet worden geactualiseerd. Het thans voorliggende ecologische onderzoek gaat niet uit van de actuele situatie.

Cliënten stellen voor om het Natura-2000 gebied via de Euregiotuinen te verbinden met de Sophiapolder, waardoor een aaneengesloten natuurgebied ontstaat van ca. 145 Ha.

Tevens wordt opgemerkt dat de aan het gebruik van het programma Aerius Calculator ten grondslag liggende gegevens niet waarneembaar zijn voor cliënten. Cliënten en andere belanghebbende dienen inzage te kunnen hebben in de gemaakte keuze bij de invoer in het programma AERIUS Calculator. In dit verband wordt ook gewezen op een uitspraak van de Raad van State d.d. 18 juli 2018, ECLI:NL:RVS:2018:2454.

In de plantoelichting wordt aangegeven dat er beschermde diersoorten zijn aangetroffen in het plangebied. Voor bouwactiviteiten in het hoofdgebouw is een voorwaardelijke verplichting van kracht om effecten op met name vleermuizen te voorkomen. Op welke manier wordt gehandhaafd dat deze voorwaardelijke verplichting ex artikel 3.2.5, onder a, van het ontwerpbestemmingsplan wordt nagekomen?

Geluid

In de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan wordt een schatting gemaakt van het aantal bezoekers. Voor cliënten is onduidelijk waar deze schatting op is gebaseerd. Volgens cliënten kan niet worden uitgesloten dat het plangebied veel meer bezoekers trekt.

De onderzoeken die gebaseerd zijn op de gemaakte schatting, zoals bijvoorbeeld de Aerius-berekening en het akoestisch onderzoek, zijn niet representatief. Deze onderzoeken kunnen derhalve ook niet aan het besluit ten grondslag worden gelegd.

Cliënten vragen zich af of er bij het beoordelen van de geluidsbelasting rekening is gehouden met cumulatie van geluid en piekbelasting. Volgens cliënten blijkt dit niet uit het overgelegde akoestische onderzoek. Kunt u ter zake duidelijkheid verschaffen?

Voorbereiding

Blijkens het visiedocument 'Krachtig verbonden' hecht uw gemeente aan burgerparticipatie. Volgens cliënten is echter geen invulling gegeven aan het beleid tot bevordering van burgerparticipatie. Er heeft geen voorafgaand overleg met cliënten en andere omwonenden plaatsgevonden.

Ook blijkt uit het thans voorliggende ontwerpbestemmingsplan niet op welke wijze en in welke mate rekening is gehouden met de belangen van cliënten en andere omwonenden. Het ontwerpbestemmingsplan is daarmee onzorgvuldig tot stand gekomen.

Explosieven

In het kader van het ontwerpbestemmingsplan "4 woningen Dierkensteenweg Oostburg" is eerder een explosievenonderzoek verplicht gesteld. Cliënten vragen zich af om welke reden thans geen onderzoek wordt gedaan naar explosieven?

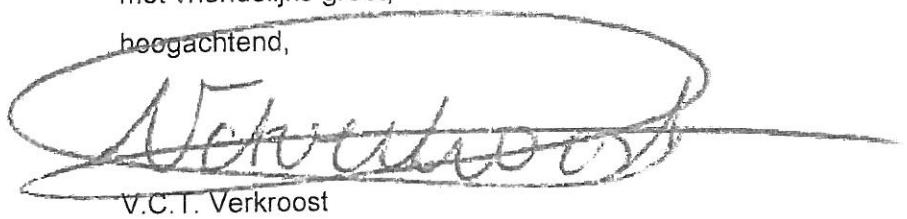
Conclusie

Op grond van het vorenstaande verzoek ik u namens cliënten om af te zien van definitieve vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan, dan wel het bestemmingsplan te wijzigen met inachtneming van de onderhavige zienswijze.

Namens cliënten behoud ik mij nadrukkelijk het recht voor om onderhavige zienswijze op een later moment zo nodig aan te vullen dan wel te wijzigen. Tot een nadere toelichting op deze zienswijze ben ik zo nodig bereid.

Onder dankzegging voor de door u aan deze zienswijze bestede tijd en aandacht en in afwachting van uw berichten over de behandeling daarvan, teken ik,

met vriendelijke groet,
hoogachtend,



V.C.T. Verkroost